

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>OPPDRAKSOPPLYSNINGER .....</b>	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG.....</b>	<b>2</b>
<b>RAPPORTERING .....</b>	<b>4</b>
<b>BESKRIVELSE/TILSTAND .....</b>	<b>5</b>
<b>KONKLUSJON.....</b>	<b>6</b>

Vedlegg :   Tiltaksliste  
              Fotoserie  
              Oversiktskart

A-116579  
SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2

**OPPDRAKSOPPLYSNINGER**

<b>Oppdrag nr.</b>	<b>A-116579</b>	<b>Befaringsdato</b>	<b>25.06.2008</b>
<b>Oppdragsnavn</b>	<b>SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2</b>	<b>Rapportdato</b>	<b>16.09.2008</b>
<b>Oppdragsleder</b>	<b>John Morten Kvam</b>	<b>Underskrift</b>	
<b>KS-ansvarlig</b>	<b>Stein T. Haumann</b>	<b>Underskrift</b>	

<b>Oppdragsgiver/ firma/institusjon</b>	<b>Representert v/</b>	<b>Adresse</b>	<b>DELTATT</b>	<b>DISTRIB- UERT TIL</b>
Oppdragsgiver: Solvang Kolonihager Avd. 2	Stein Svendsen	Postboks 3960 Ullevål Stadion 0805 OSLO	x	x
Omviser på befaring: Solvang Kolonihager Avd. 2	Stein Svendsen og Jan Magraff		x x	x
Rådgiver : OPAK AS	John Morten Kvam, Bygg Simen Fougner, VVS	Postboks 128 Skøyen 0212 Oslo tlf. 22 51 77 00	x x	x x

**SAMMENDRAG**

OPAK har foretatt en tilstandskontroll av eiendommen Solvang Kolonihager Avd. 2 . Området ble etablert i 1930 og består av 140 parseller med 140 hytter. I tillegg er det et felles forsamlingshus for avd. 2 samt et hus ved hovedporten mot sør som er felles med de øvrige kolonihagene (avd. 1,3,4 og 5). Det er en rekke stikkveier på området som benyttes for mye felles vare- og persontransport.

Området hadde opprinnelig ikke innlagt vann til hyttene. Med tiden ble det lagt sommerledninger langs stikkveier, og alle hyttene har i dag vannpost på eiendommen. Det ble opplyst at en del hytter også har innlagt vann og avløp. Økende trafikk med tyngre kjøretøy har tidvis ført til skader på ledningsnettet. Ledningsnettet bør rehabiliteres/moderniseres slik at det blir forskriftsmessig (tilfredsstillende myndighetenes krav), samt eliminerer skader ved vanlig biltrafikk.

OPAK AS har foretatt en vurdering av stikkveier med ledningsnett for vann og avløp samt foretatt en vurdering av teknisk tilstand på forsamlingshuset og hus ved port (gult).

Befaringen avdekker et generelt manglende vedlikehold over lang tid, noe som har resultert i et betydelig vedlikeholdsetterslep på felles bygningsmasse. Felles for de VVS-tekniske anleggene er at de ikke tilfredsstillende dagens krav mht. tilgjengelighet og uskiiftbarhet. OPAK AS anbefaler at det snarest mulig startes planlegging for gjennomføring av oppgraderingstiltak både på bygningsmassen og stikkveier og ledningsnett.

A-116579  
SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle tiltak de neste 10 årene vurdert til ca. 12 mill kroner inkl. mva. Dette fordeler seg med kr. 50.000,- til akutt tiltak, 11,5 mill kroner til vedlikehold/oppgraderinger og ca. kr. 400.000,- til ulike moderniseringer.

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.
- Tilknytningsavgifter/gebyrer er ikke medregnet.

Priene for utvendige VVS-anlegg og stikkveier er vanskelig å prise på dette stadiet da det hefter en rekke usikkerheter som må avklares ifb. med prosjekteringen. Vi presiserer derfor at dette er et grovt kostnadsestimat og ikke endelige budsjettsummer.

A-116579  
SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2

## RAPPORTERING

OPAK AS har fått i oppdrag av Solvang Kolonihager, avd. 2, v/Stein Svendsen å foreta en tilstandsvurdering av eiendommen Solvang Kolonihager beliggende i Sognsveien 90 C. Rapporten skal benyttes ifb. med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider de neste 10 år.

Vurderingen omfatter følgende områder: yttertak, fasader og innvendige flater på 2 stk felleshus samt felles vann og avløpsnett på eiendommen.

OPAK har basert sin vurdering på egen befarings og opplysninger gitt av Stein Svendsen og Jan Magraff fra styret.

Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg- eller VVS. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert.

Aktuelle tiltak som er funnet for de enkelte fag, og ved dokumentasjonen, er angitt i vedlagte registreringsskjemaer. I den grad det lar seg gjøre er forslag til tiltak sett ca 10 år frem i tid. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

### I **Akutt**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare. 0-1 år

### II **Vedlikehold**

Vedlikehold som foretas for å opprettholde bygningens funksjonsnivå.  
Behov for vedlikehold er sett ca. 10 år frem i tid.

### III **Modernisering**

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

A-116579  
SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2

## BESKRIVELSE/TILSTAND

Nøyaktig alder på forsamlingslokalet og bygget ved porten (gult) er ukjent. OPAK AS har heller ikke lykkes med å finne nøyaktig årstall for etablering av vann- og avløpsanleggene, men disse har ulik alder avhengig av hvor på området en befinner seg. Størsteparten av ledningsnetter er fra 1970-1980 tallet. Anleggene er dessuten utbedret enkelte steder ved behov.

### Forsamlingslokale

Bygget som består av en sokkeletasje + en hovedetasje antas å være oppført på 1950-tallet. Bygget har betonggrunnmur i sokkeletasjen og bindingsverksvegger i 1. etg. Panelet er generelt uttørket pga. mangelfullt vedlikehold. Kledningen er ikke luftet. Gammel eternittkledning sitter igjen under panelet. Det er to-lags isolerglass i vinduene som er fra 1979. Mange er punktert. Taket som er et konvensjonelt saltak er tekket med shingel trolig fra rundt 1970.

Innvendige flater fremstår som noe slitte og tidsuriktige. Bygget har et generelt etterslep på vedlikehold både innvendig og utvendig.

Ventilasjonen i bygget er også mangelfull. Det er kun registrert enkelte spalteventiler i vinduene. El-anlegget er oppgradert i senere tid med automatsikringer og jordfeilvarsling.

Bygget inneholder også felles dusj- og toalettanlegg til bruk for hytteeiere. Anlegget er oppgradert i senere tid. Kaldt- og varmtvannsledningene er utført med loddede kobberør og disse er i OK forfatning. Det samme kan sies om avløpsledningene. Befaringen viste ingen spesielt alarmerende forhold med tanke på fukt.

### Porthus (gult)

Bygget antas av være fra starten på kolonihagen, dvs. ca. 1930. Bygget bærer tydelig preg av manglende vedlikehold over lengre tid både innvendig og utvendig. Enkelte rom er imidlertid oppgradert den senere tid, blant annet vaskerom og toaletter som benyttes av hytteiere. Deler av panelet står under bakkenivå og det er her registrert noe råteskader. Bygget har behov for omfattende oppgraderinger forutsatt videre bruk.

### VVS utomhus

Det grunne ledningsnett fremstår som lite egnet for den trafikk som etter hvert har utviklet seg i området og vann- og avløpsinnstallasjonene til hyttene er til en viss grad utført uten nødvendige godkjenninger samt at utførelsene heller ikke tilfredsstillende systemets bruk (spillvann inn på overvann?).

For å avhjelpe problemer med beskadigelse av rørr nettet og at røranlegget må tilfredsstillende kommunale krav for slike anlegg, bør hytteforeningen vurdere følgende utbedringer:

- "Sommervannet" bør kunne brukes hele året ved å legge nytt ledningsnett på frostfri dybde. Det vil også beskytte rørene mot knuseskader fra tilfeldig biltrafikk.

A-116579  
SOLVANG KOLONIHAGER AVD. 2

- De tidligere foretatte innstallasjoner er neppe i hht. myndighetenes krav. Alle innstallasjoner for vann og avløp må tilfredsstille myndighetenes krav (ikke spillvann i overvannsledninger).

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at hyttene har godkjente vann- og avløpsinnstallasjoner.

### **Brannsikring**

Det er uvisst hvorvidt hovedbygget er definert som et forsamlingslokale, men dette antas ikke å være tilfelle. Det er allikevel viktig at utganger og rømningsveier er tydelig merket og ikke blokkert og at slokkeutstyr og røykvarslere er funksjonelle til enhver tid.

### **Utomhus**

Utomhusanleggene består av stikkveier, lekeplasser og noe grøntområder. Bortsett fra stikkveiene vurderes utomhusanleggene å være i tilfredsstillende stand. Stikkveiene består av smale asfalterte veier, opprinnelig belagt med grus. Asfalten ble sist oppgradert i 1980. Vann og avløpsledningene ligger grunt og stikkveiene har store setningsskader en rekke steder. Systemet for avrenning av overvann fungerer heller ikke tilfredsstillende noe som har resultert i mye skader på veiene. Stikkveianlegget har behov for omfattende oppgraderinger. Dette bør imidlertid sees i sammenheng med en omlegging av vann- og avløpsledninger.

Se VVS over.

Det bør også vurderes å montere gatelys, da stikkveiene er meget mørke spesielt om høsten.

### **KONKLUSJON**

Det er OPAKs faglige vurdering at eiendommen tilhørende Solvang Kolonihager, avd. 2, har behov for omfattende rehabiliteringsarbeider de neste 10 årene. I hovedsak gjelder dette oppgradering av vann og avløpsledninger, stikkveier og felles bygningsmasse. På grunn av de relativt store kostnadene anbefaler vi at arbeidene deles opp i flere etapper. Dette gjelder spesielt oppgraderingen av vann- og avløpsnett. Vi anbefaler at en starter i bunnen og arbeider seg oppover. Arbeidene bør prosjekteres.

Hva angår oppgraderinger på felles bygningsmasse vil det være mulig med noe dugnadsinnsats, om ønskelig, kombinert med innleid fagkompetanse.

A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2

TILTAK OG PRIORITERING



Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak		
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov
<b>2</b>	<b>Bygning</b>			
<b>21</b>	<b>Grunn og fundamenter</b>			
	Tiltak			
1	Grunn og fundamenter er ikke vurdert. Ingen problemer registrert ved befaringen.			
<b>22</b>	<b>Bæresystem</b>			
	Tiltak			
1	Bæresystem i betong og bindingsverk. Det er ikke registrert tegn til svikt i bærende systemer. Ingen tiltak medtatt.			
<b>23</b>	<b>Yttervegger</b>			
	Tiltak			
1	Ytterveggene på forsamlingshuset har trepanel lagt utenpå gammel eternittkledning. Kledningen er ikke luftet. Kledningen er uttørket og anbefales skiftet. Medtar kostnader for riving av panel og eternittplater. Deretter monteres ny vindspærre, lekt og ny panel.		150 000	
2	For "det gule huset" anbefaler vi samme utbedring som over. Det må unngås å legge panel helt ned til bakken.		100 000	
3	Male yttervegger i mur/betong.		20 000	
<b>24</b>	<b>Innervegger</b>			
	Tiltak			
1	Innerveggene i forsamlingshuset anbefales oppgradert. Her kan det gjøres en dugnadsinnsats, men vi medtar utbedring av entreprenør for å synliggjøre behovet.		150 000	
2	For det gule huset anbefales prosedyre som over. Innvendige vegger oppgraderes til en standard nærmere dagens krav.		100 000	
<b>25</b>	<b>Gulv og himlinger</b>			
	Tiltak			
1	Gulvene i forsamlingshuset i møterom kjeller buler (laminat). Gulvet må rives og fuktsikres før nytt belegg legges. Det bør også kontrolleres for eventuelle sopp-/muggforekomster		25 000	
2	Skifte ut gulvbelegg, slipe parkett med mer i forsamlingshuset.		75 000	
3	Legge nytt gulvbelegg i "gule huset" (ikke våtrom).		50 000	
<b>26</b>	<b>Yttertak</b>			
	Tiltak			
1	Taket på forsamlingshuset antas å være fra 1979 eller tidligere. Tekkingen er utgått på dato og bør planlegges byttet innenfor 5-10 år. Medtar kostnader for utskifting med Decraplater e.l.		100 000	
2	Også taket på det gule huset bør legges om. Dette bør gjøres snarest mulig ifb. med en oppgradering av bygget.		65 000	



**A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2**

**TILTAK OG PRIORITERING**

Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak			
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov	
27	<i>Fast inventar</i>				
	Tiltak				
1	Ikke vurdert				
28	<i>Trapper, balkonger m.m.</i>				
	Tiltak				
1	Rep./oppgradering av utvendige trapper "gult hus".		15 000		
	Sum	0	850 000	0	
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	127 500	0
	Mva	25 %	0	244 375	0
	<b>Sum bygningsmessig</b>		<b>0</b>	<b>1 220 000</b>	<b>0</b>





A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2

TILTAK OG PRIORITERING

Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak			
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov	
<b>3</b>	<b>VVS</b>				
<b>31</b>	<b>Sanitær</b>				
	Tiltak				
1	Utbedring/modernisering av sanitæranleggene i forsamlingshuset. Gjelder kun toaletter/WC i forsamlingsdelen.		200 000		
2	Sanitæranleggene i det "gule huset" er oppgradert de senere årene. Ingen kostnader er medtatt.				
3	Ledningsnett for vann, avløp og gråvann ligger nedgravd langs stikkveiene. Disse ligger grunt og tåler ikke påkjøringene fra biltrafikk. Anlegget har store problemer med stadige brudd. Anlegget bør legges om i sin helhet. Det anbefales lagt frostfritt. Medtar kostnader for omlegging av ca. 1.200 lm ledninger frem til vannposter ved hver parsell. Arbeidene kan deles opp, men anbefales gjennomført i løpet av en 10 års periode.		5 400 000		
<b>32</b>	<b>Varme</b>				
	Tiltak				
1	Byggene har el. varme.				
<b>33</b>	<b>Brannslukking</b>				
	Tiltak				
1	Begge husene må ha tilstrekkelig med slukkeutstyr slik at alle rom kan nås. Medtar beløp for supplering av slukkeutstyr i perioden.		5 000		
<b>36</b>	<b>Luftbehandling</b>				
	Tiltak				
1	Byggene har naturlig avtrekksventilasjon. Ideelt sett burde forsamlingslokalene hatt mekanisk avtrekk, men dette er ikke et krav. Ingen kostnader medtatt.				
	Sum	0	5 605 000	0	
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	840 750	0
	Mva	25 %	0	1 611 438	0
	<b>Sum VVS-anlegg</b>		<b>0</b>	<b>8 060 000</b>	<b>0</b>



A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2

TILTAK OG PRIORITERING

Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak		
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov
<b>4</b>	<b>El-kraft</b>			
43	Fordeling			
	Tiltak			
1	Det vil trolig være behov for en oppgradering av deler av anlegget i det "gule huset" ifb. med en eventuell oppgredring av bygningsmassen. Kostnader for dette er ikke nærmere vurdert, men vi anbefaler at det for budsjettberegninger medregnes et beløp på kr. 50.000,-			50 000
44	Lys			
	Tiltak			
1	Det anbefales bruk av lavenergiarmaturer. Medtar utskifting av 35 armaturer.			35 000
2	Det er ikke noe utebelysning langs stikkveier i dag. Dette er et savn blant flere hytteiere. For å bedre lysforholdene anbefaler vi at det monteres lysstolper. Det vil være kostnadsbesparende å gjøre dette ifb. med en oppgradering av stikkveiene og vann-/avløpsnettet. Medtar 25 stolper.			200 000
45	Elvarme			
	Tiltak			
1	Ikke vurdert. Ingen tiltak.			
46	Driftsteknisk			
	Tiltak			
1	Ingen tiltak. Vi minner om Internkontrollforskriften. I følge denne er styret pålagt å etablere et interkontrollsystem for det elektriske anlegget i fellesanleggene.	35 000		
	Sum	35 000	0	285 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 % 5 250	0	42 750
	Mva	25 % 10 063	0	81 938
	<b>Sum Elkraft-anlegg</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>410 000</b>

A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2

TILTAK OG PRIORITERING



Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak		
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov
<b>5</b>	<b>Tele- og automatisering</b>			
52	Telefon			
	Tiltak			
1	Ikke vurdert			
2				
3				
55	Lyd og bilde			
	Tiltak			
1	I fb. med en oppgradering av stikkveiene bør det undersøkes muligheten for opplegg for kabel-TV og bredbånd. Ingen kostnader medtatt.			
	Sum	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	0
	Mva	25 %	0	0
	<b>Sum Tele og automatisering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



A-116579 SOLVANG KOLONIHAGER - AVD. 2

TILTAK OG PRIORITERING

Orienterende beskrivelse av tiltak Bygning		Prioritering av tiltak			
		Akutt 0- 1 år	Vedlike hold 1- 10 år	Modern- isering ved behov	
<b>7</b>	<b>Utendørs</b>				
71	<i>Terrengbehandling</i>				
	Tiltak				
1	Ingen tiltak.				
72	<i>Konstruksjoner</i>				
	Tiltak				
1	Ingen tiltak.				
76	<i>Veier. Plasser</i>				
	Tiltak				
1	Ifb. Med en omlegging av vann- og avløpsnettet bør også stikkveiene forsterkes og det bør legges ny asfalt. Også avrenningen dreneringen forbedres. Medtar ca. 1.200 lm stikkvei. Prisen inkluderer fjerning av eksist, asfalt og fjerning av øvre lag under. Det bygges opp nytt bærelag med pukk og forsterkningslag med sand før nytt asfaltdekke legges.		1 500 000		
77	<i>Park. Hage</i>				
	Tiltak				
1	Ingen tiltak				
	Sum	0	1 500 000	0	
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	225 000	0
	Mva	25 %	0	431 250	0
	<b>Sum utendørs</b>		<b>0</b>	<b>2 160 000</b>	<b>0</b>